



# 市川町空き家等対策計画 (案)



令和 8 年（2026 年）4 月

市川町



# 目次

第1章 計画の概要 .....	1
第1節 計画の背景 .....	1
第2節 計画の位置づけ .....	2
第3節 計画期間 .....	3
第4節 対象とする地区 .....	3
第5節 対象とする空き家 .....	3
第2章 現状と課題 .....	4
第1節 本町の位置づけ .....	4
1. 位置と地勢 .....	4
2. 土地利用 .....	5
3. 人口の推移 .....	6
4. 世帯数 .....	9
第2節 空き家の現状 .....	10
1. 空き家の件数と分布 .....	10
第3節 空き家所有者の意識 .....	12
1. 調査の概要 .....	12
2. 調査結果 .....	12
第4節 国の動向および上位・関連計画の整理 .....	14
1. 国の動向 .....	14
2. 上位・関連計画 .....	16
第5節 これまでの取り組み状況 .....	18
第6節 課題の整理 .....	21
1. 空き家の増加について .....	21
2. 適正な管理の必要性 .....	21
3. 空き家の利活用について .....	21
4. 体制の課題 .....	22
第3章 対策の基本方針 .....	23
第1節 空き家対策の基本理念 .....	23
第2節 対策の基本方針 .....	23
1. 空き家の「発生予防」 .....	24
2. 空き家の「適切な管理」 .....	24
3. 空き家の「利活用の促進」 .....	25

第4章 空き家対策における施策 .....	26
第1節 空き家の「発生予防」 .....	26
1. 空き家の総合的な相談窓口 .....	26
2. 空き家の実態把握及び情報のデータベース化 .....	26
3. 空き家の所有者等への周知啓発 .....	27
4. 住宅の長寿命化等の促進 .....	27
第2節 空き家の「適切な管理」 .....	29
1. 空き家の所有者等への周知啓発 .....	29
2. シルバー人材センターと連携した空き家管理サービス .....	29
3. 適切な管理の促進に向けた取り組み .....	29
4. 管理不全な空き家の所有者等への対応 .....	31
第3節 空き家の「利活用の促進」 .....	32
1. 市川町空き家・空き地情報登録制度（空き家バンク） .....	32
2. 市川町空き家片付け支援事業 .....	33
3. 市川町空き家活用支援事業 .....	33
4. 財産管理の支援 .....	34
5. 空き家の利活用に向けた環境整備 .....	34
第4節 老朽化した危険空き家への対策 .....	36
1. 老朽化した危険空き家に対する初動対応 .....	36
2. 所有者等への情報の提供、助言 .....	36
3. 管理不全空き家等の判断 .....	36
4. 特定空き家等に対する措置の流れ .....	39
5. 固定資産税の住宅用地特例の適用除外 .....	42
6. 緊急安全措置 .....	42
7. 特定空き家等の所有者等が所在不明の場合等の対応 .....	42
8. 他の法令による規制 .....	43
第5節 実施体制の整備 .....	46
1. 空き家の総合的な相談窓口 .....	46
2. 庁内の実施体制及び役割 .....	46
3. 自治会との連携 .....	46
4. 関係団体との連携 .....	47

資料編.....	48
----------	----

資料 1 空家等対策の推進に関する特別措置法

資料 2 空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針【概要】

資料 3 「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）【概要】

資料 4 市川町特定空き家等判断基準

資料 5 市川町空き家等の適正な管理に関する条例

資料 6 市川町空き家等の適正な管理に関する条例施行規則

「空家」の表記は、送り仮名の付け方（昭和 48 年（1973 年）内閣告示第 2 号）によれば「空き家」ですが、法律では「空家」として使用されています。なお、本計画においては、原則として「空き家」と統一した表記としています。

# 第1章 計画の概要

## 第1節 計画の背景

近年、わが国は少子高齢化の進展による人口減少時代を迎え、家族構成の変化、社会的二一ズの多様化、既存の住宅や建築物の老朽化などを背景に、居住その他の使用がなされていない空き家が全国的に増加しています。

空き家の中には、適切な管理が行われずに放置された結果、防災、衛生、景観など多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすものもあるなど、社会問題の一つになっています。

この問題に対処すべく、国は「空き家等対策の推進に関する特別措置法」（平成26年法律第127号。以下「特措法」という。）を平成26年（2014年）11月27日に公布し、平成27年（2015年）2月26日に一部施行、同年5月26日に全面施行しました。

特措法では、所有者等（空き家等の所有者又は管理者）の責務として、「周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空き家等の適切な管理に努める」ものとし、市町村の責務として、「空き家等対策計画の作成及びこれに基づく空き家等に関する対策の実施その他の空き家等に関して必要な措置を適切に講ずるよう努める」ものと定めています。

本町においては、特措法の施行に伴い、令和2（2020年）年4月に「市川町空き家等対策計画」を策定し、総合的に空き家対策を実施してきたところで

す。

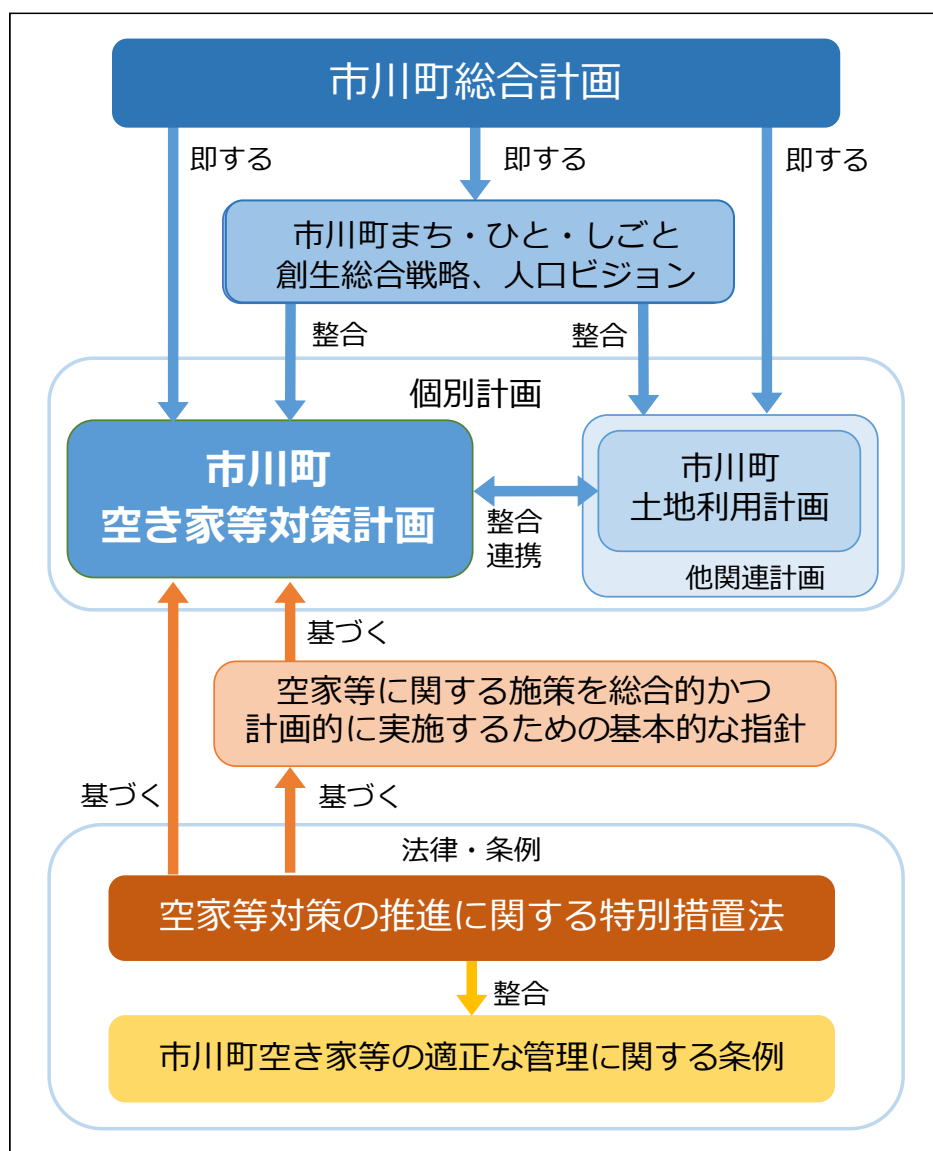
また、令和5年（2023年）には特措法が改正され、管理不全空き家等に対する対策が強化されるなど、国による新たな対策が定められました。これを踏まえ、空き家に関する施策を総合的かつ計画的に実施し、安全・安心に支えられたまちづくりを推進するために、空き家等対策計画を改定することとしました。

## 第2節 計画の位置づけ

本計画は、特措法第7条第1項に規定する「空き家等対策計画」であり、国の基本指針に即し、現状と課題を踏まえ、空き家に関する対策の町の方針や実施体制等を定めるものです。

なお、本計画は、本町のまちづくりの指針となる「市川町総合計画」を上位計画とし、「市川町まち・ひと・しごと創生総合戦略」、「市川町人口ビジョン」、「市川町土地利用計画」及び他の計画、「市川町空き家等の適正な管理に関する条例」（以下「空き家条例」という。）と整合性を図るものとします。

【図表1】計画の位置づけ





### 第3節 計画期間

本計画の計画期間は、令和8年度（2026年度）から令和17年度（2035年度）までの10年間とします。

ただし、計画期間内であっても、社会情勢の変化や本町における地域事情等の変化、国・県の動向、法・制度の改正等を踏まえ、必要に応じて見直しを行うこととします。

### 第4節 対象とする地区

本計画が対象とする地区は、市川町全域とします。

### 第5節 対象とする空き家

本計画が対象とする空き家は、空き家条例第2条第1項に規定された「空き家等」、同条第2項に規定された「特定空き家等」、及び特措法第13条第1項に規定された「管理不全空き家等」とします。

#### 【空き家等】（空き家条例第2条第1項）

町内に所在する建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

#### 【管理不全空き家等】（特措法第13条第1項）

適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空き家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められるものをいう。

#### 【特定空き家等】（空き家条例第2条第2項）

町内に所在する空き家等であって、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められるものをいう。

## 第2章 現状と課題

### 第1節 本町の位置づけ

#### 1. 位置と地勢

本町は、兵庫県の中央からやや南西、神崎郡の中央に位置し、北は神河町、南は福崎町と隣接しています。町域面積は 82.67 K㎡で、町の形はハート型をしています。

町の北東部には、播磨富士として親しまれている笠形山（標高 939m）がそびえ、町名の由来ともなっている清流「市川」が町のほぼ中央を北から南へ流れ、水と緑に恵まれた自然豊かな環境となっています。

江戸時代には、屋形地区が生野街道沿いに位置し、市川を渡る渡し船が設けられたことから宿場町として栄え、古くから交通の盛んな土地柄でした。明治に入ると、生野銀山の銀の運送経路として明治9年（1876 年）に「銀の馬車道」が開通、明治27年（1894 年）には播但鉄道が開通し、物資の輸送、旅客運搬に大きな役割を果たしました。

現在は、市川の流れに沿うように、JR 播但線、国道 312 号、また、中国縦貫自動車道と直結した播但連絡自動車道などの交通網が整備され、姫路市など近隣市町への交通アクセスにすぐれた立地となっています。

産業では、昭和5年（1930 年）に国内で初めて生産されたゴルフクラブアイアンの発祥の地として、刀鍛冶の技術を応用したゴルフヘッドの製造が盛んで、製品は海外にも輸出されています。

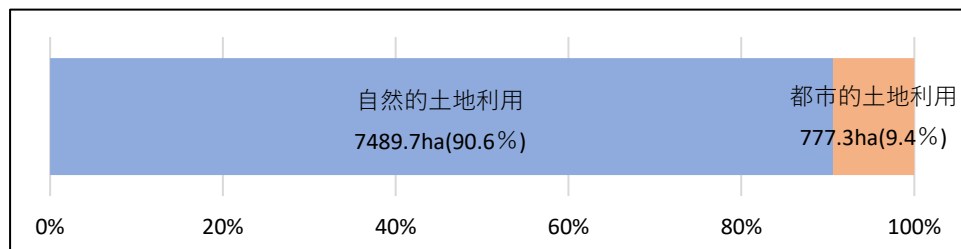
【図表 2】市川町の位置図



## 2. 土地利用

本町の土地利用状況は、全体の 90.6%が自然的土地利用となっており、自然的土地利用のうち山林が 82.6%を占め、田（11.6%）、畑・樹園地（1.1%）等となっています。また都市的土地利用は全体の 9.4%で、このうち住宅用地は 34.7%、道路用地は 23.7%、商業用地は 3.7%、工業用地は 7.8%となっています。

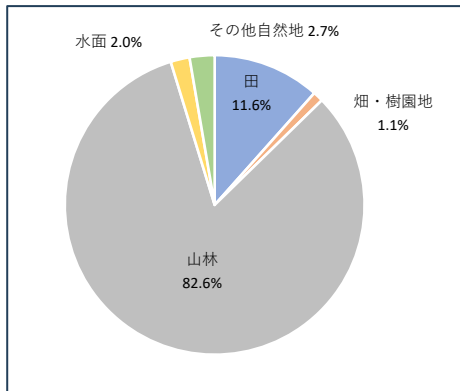
【図表 3】土地利用の状況（単位：ha・%）



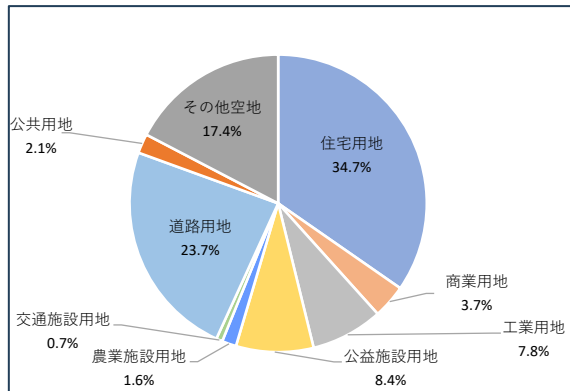
資料：市川町土地利用計画（令和 6 年（2024 年）4 月）

【図表 4】地目別土地利用の状況（単位：%）

〔左〕自然的土地利用



〔右〕都市的土地利用



資料：市川町土地利用計画（令和 6 年（2024 年）4 月）

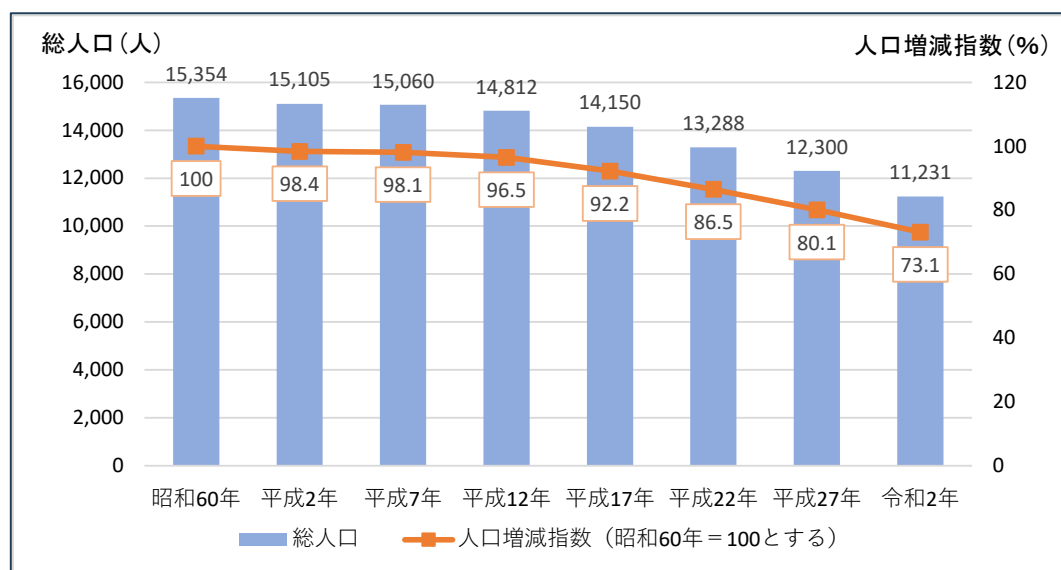
### 3. 人口の推移

#### <総人口>

本町の総人口は、昭和 60 年（1985 年）の 15,354 人以降、人口の減少が続いています。令和 2 年（2020 年）では 11,231 人となっており、35 年間で約 4 千人減少しています。

なお、昭和 60 年（1985 年）のピーク時の人口を 100 とした人口増減指数をみると、令和 2 年（2020 年）は 73.1%と約 27%減少しています。

【図表 5】総人口と人口増減指数の推移（単位：人・%）



資料：市川町統計（人口増減指数／昭和 60 年（1985 年）＝100 とする）

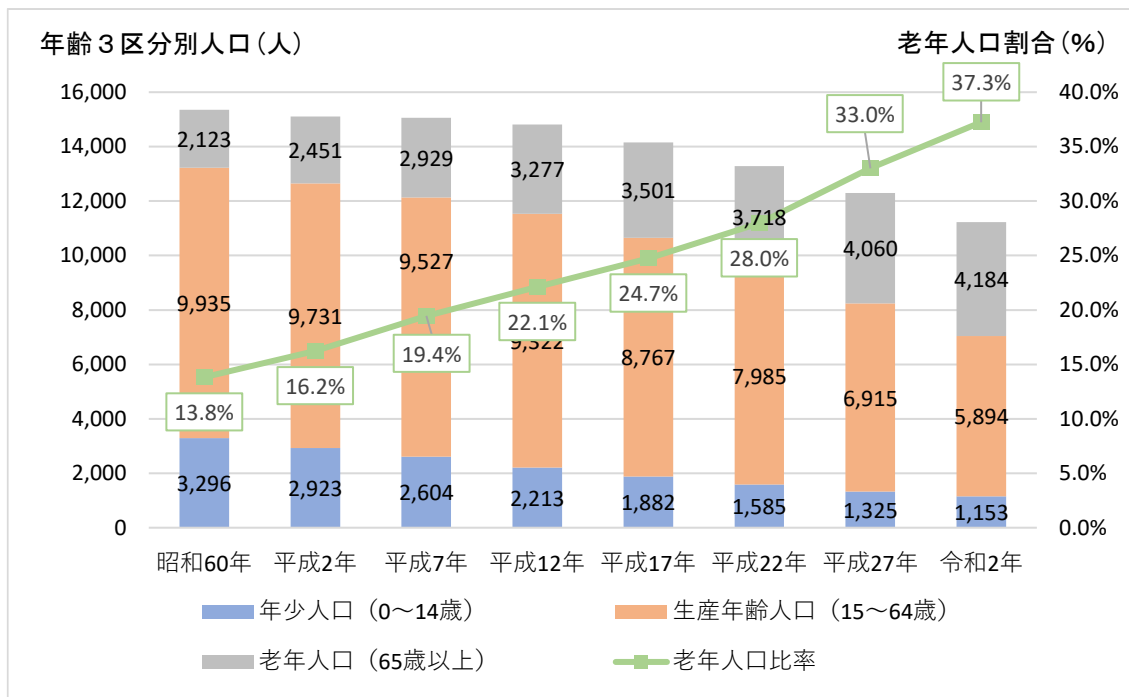
#### <年齢 3 区分別人口>

年齢 3 区分別人口をみると、昭和 60 年（1985 年）から令和 2 年（2020 年）までの 35 年間に、年少人口（0～14 歳）は 3,296 人から 1,153 人と約 2 千人減少し、生産年齢人口（15～64 歳）は 9,935 人から 5,894 人と約 4 千人減少しています。とりわけ、少子化による年少人口の減少傾向が著しく、同 35 年間ににおける増減率は－65.0%となっています。

一方、老年人口（65 歳以上）は年々増加を続け、昭和 60 年（1985 年）の 2,123 人から令和 2 年（2020 年）の 4,184 人となり、総人口に占める老年人口比率は 37.3%となっています。

実に町民の 3 人に 1 人以上が 65 歳以上の高齢者であり、本町における少子高齢化が進んでいる現状がうかがえます。

【図表 6】 年齢 3 区分別人口と老年人口比率の推移（単位：人・%）



資料：国勢調査

【図表 7】 年齢 3 区分別人口の増減数と増減率

年齢 3 区分	昭和 60 年 (1985 年)	令和 2 年 (2020 年)	昭和 60 年～令和 2 年 における	
			増減数	増減率
年少人口 (0～14 歳)	3,296 人	1,153 人	-2,143 人	-65.0%
生産年齢人口 (15～64 歳)	9,935 人	5,894 人	-4,041 人	-40.7%
老年人口 (65 歳以上)	2,123 人	4,184 人	2,061 人	97.1%

資料：国勢調査

## <地区別人口>

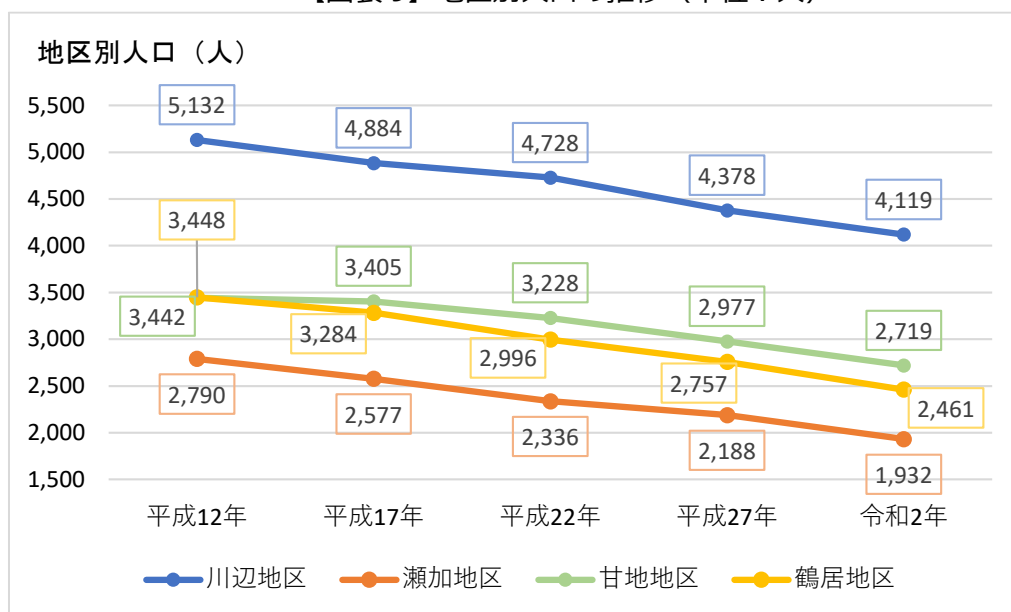
本町全体の人口が減少する中、各地区においても同様に人口減少がみられます。

特に山間部が多くを占める瀬加地区では、平成12年（2000年）から令和2年（2020年）における増減率が－30.8%となっています。

【図表 8】市川町の地区区分



【図表 9】地区別人口の推移（単位：人）



資料：国勢調査

【図表 10】地区別人口の増減数と増減率

地区	平成 12 年 (2000 年)	令和 2 年 (2020 年)	平成 12 年～令和 2 年 における	
			増減数	増減率
川辺地区	5,132 人	4,119 人	-1,013 人	-19.7%
瀬加地区	2,790 人	1,932 人	-858 人	-30.8%
甘地地区	3,442 人	2,719 人	-723 人	-21.0%
鶴居地区	3,448 人	2,461 人	-987 人	-28.6%

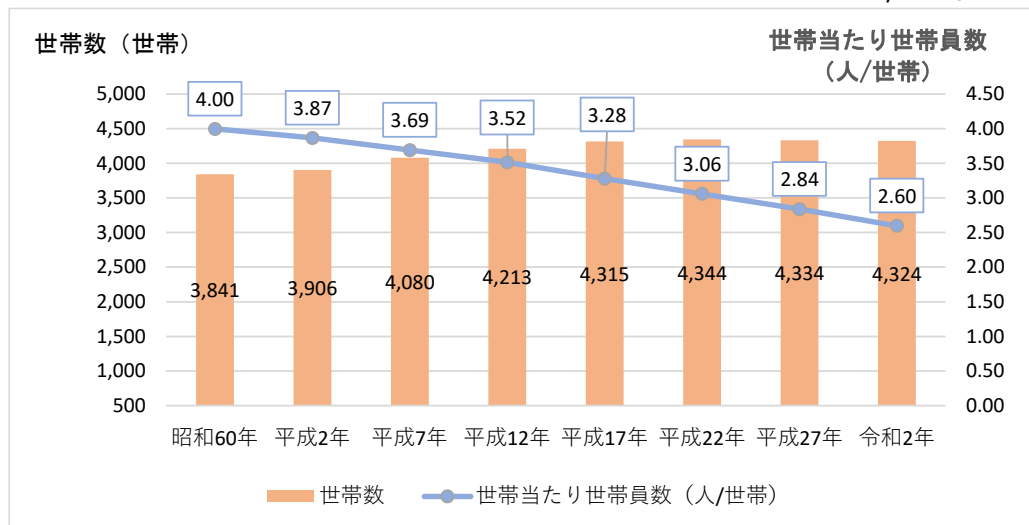
資料：市川町土地利用計画、国勢調査

## 4. 世帯数

本町の世帯数は、昭和 60 年（1985 年）以降、一貫して増加を続けてきましたが、平成 27 年（2015 年）以降は減少に転じ、令和 2 年（2020 年）には 4,324 世帯となっています。

一方、1 世帯当たりの世帯員数は減少を続け、少子高齢化や核家族化によって世帯規模が小さくなっている状況がうかがえます。

【図表 11】世帯数と世帯当たり世帯員数の推移（単位：世帯・人/世帯）



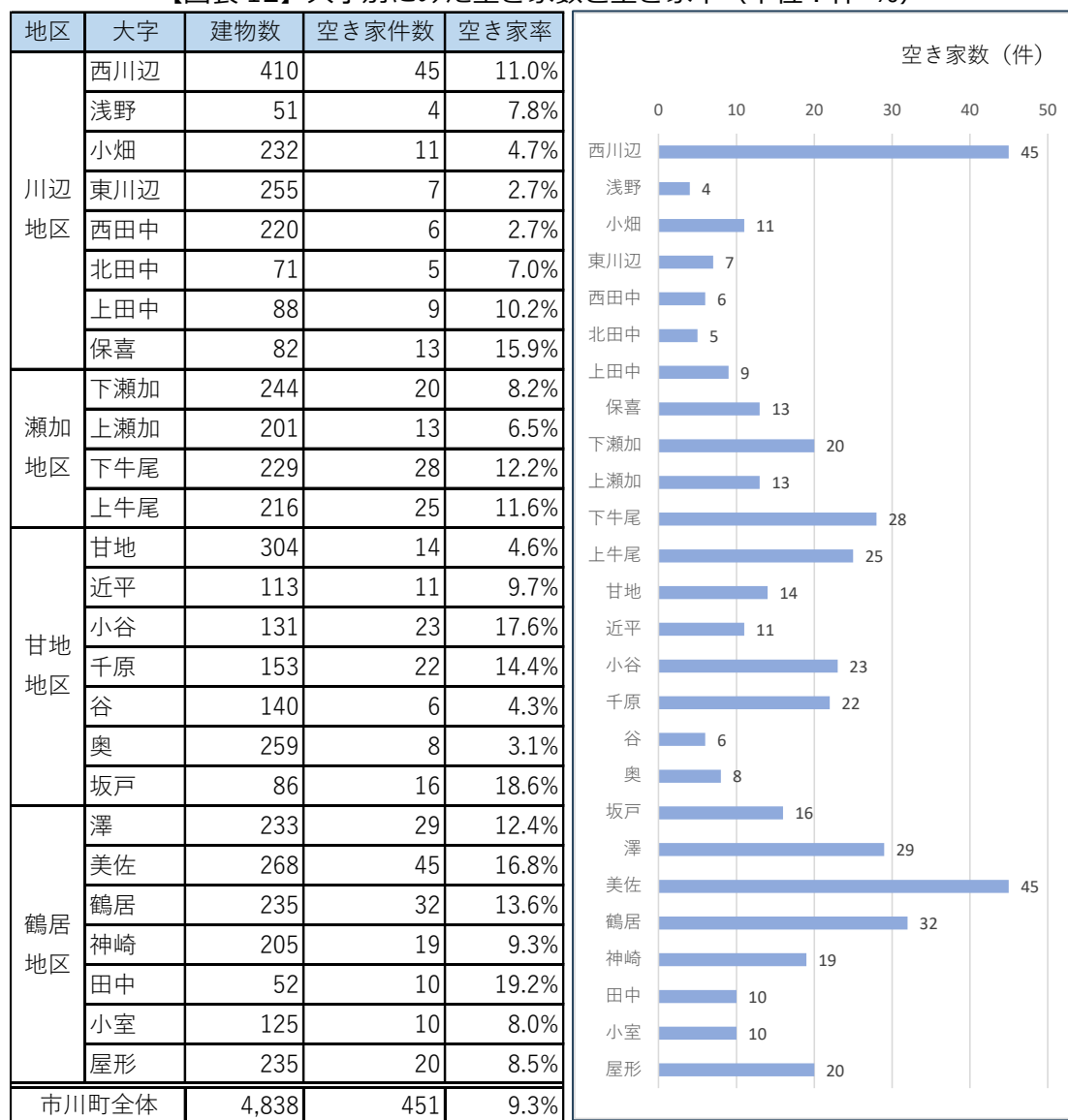
資料：国勢調査

## 第2節 空き家の現状

### 1. 空き家の件数と分布

本町では、令和5年（2023年）8月に大字ごとの空き家の調査を行いました。把握した空き家数は451件ありました（空き家率9.3%）。大字別では、「美佐」「西川辺」が45件と最も多く、次に「鶴居」が32件、「澤」が29件、「下牛尾」が28件と続いています。

【図表12】大字別にみた空き家数と空き家率（単位：件・%）



資料：市川町提供（建物数は固定資産税の住宅用地特例適用件数による。）

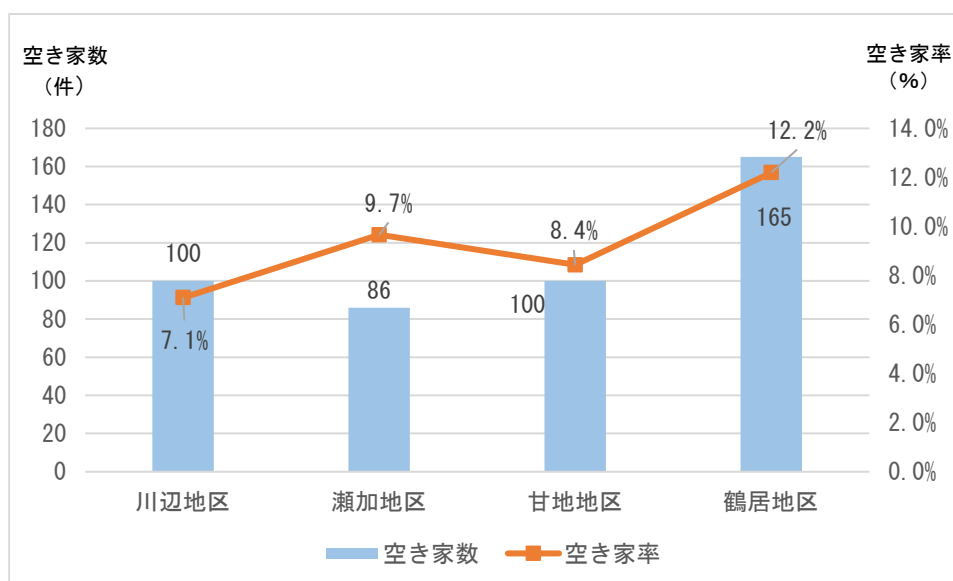


地区別では、「鶴居地区」が 165 件と最も多く、次に「川辺地区」、「甘地地区」がともに 100 件、「瀬加地区」が 86 件と続いています。

空き家率では「鶴居地区」が 12.2%と最も多く、次に「瀬加地区」が 9.7%、「甘地地区」が 8.4%、「川辺地区」が 7.1%と続いています。

令和元年（2019 年）との比較では、本町全体での空き家数は 450 件から 451 件とほぼ変動はないですが、川辺地区が 117 件から 100 件に減少した以外の 3 地区はいずれも増加しています。

【図表 13】地区別にみた空き家件数と空き家率（令和 5 年）（単位：件・%）



【図表 14】地区別にみた空き家件数と空き家率（単位：件・%）

	令和元年（2019年）			令和5年（2023年）		
	建物数	空き家数	空き家率	建物数	空き家数	空き家率
川辺地区	1,591	117	7.4%	1,409	100	7.1%
瀬加地区	995	85	8.5%	890	86	9.7%
甘地地区	1,348	89	6.6%	1,186	100	8.4%
鶴居地区	1,544	159	10.3%	1,353	165	12.2%
市川町全体	5,478	450	8.2%	4,838	451	9.3%

資料：市川町

## 第3節 空き家所有者の意識

### 1. 調査の概要

空き家所有者に対して、空き家の今後についてのお考えを把握するため、郵送で調査票を送付し、143件の回答を得ました。

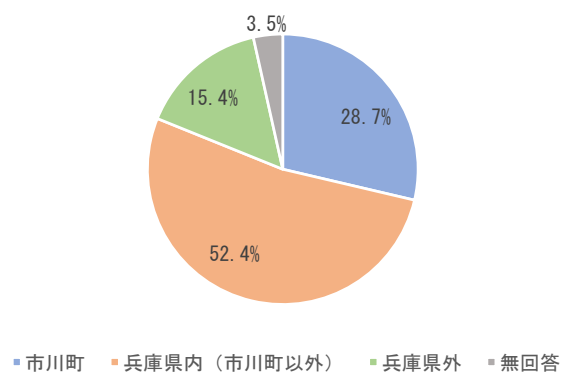
### 2. 調査結果

#### <回答者の住まい>

本町内にお住まいの方は41人（28.7%）、市川町以外の兵庫県にお住まいの方は75人（52.4%）、兵庫県外の方は22人（15.4%）と、市川町以外にお住まいの方が多くなっています。

【図表 15】回答者の住まい

回答者の現住所	回答数	比率（%）
市川町	41	28.7%
兵庫県内（市川町以外）	75	52.4%
兵庫県外	22	15.4%
無回答	5	3.5%
合計	143	100.0%

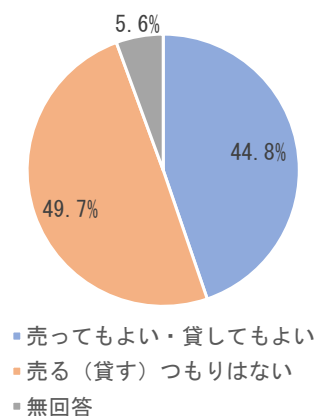


#### <空き家の今後の予定>

「売ってもよい・貸してもよい」との回答は64人（44.8%）、「売る（貸す）つもりはない」との回答は71人（49.7%）と売る・貸す意思のない方が上回っています。

【図表 16】空き家の今後の予定

空き家の今後の予定	回答数	比率（%）
売ってもよい・貸してもよい	64	44.8%
売る（貸す）つもりはない	71	49.7%
無回答	8	5.6%
合計	143	100.0%



### <自由回答>

空き家に対する自由回答としては、以下の意見がありました。

#### ○空き家の情報に関する意見

- ・ 空き家の除却の方法や業者等を紹介してほしい。
- ・ 老朽化した空き家を売却できる方法を教えてほしい。
- ・ 空き家に関する事例や町にどんな質問が来ているのか教えてほしい。
- ・ 広報等により相談先を周知してほしい。

#### ○費用面に関する意見

- ・ 除却したいが資金面で困難である。
- ・ 金額が折り合えば売却も可能である。

#### ○空き家バンクに関する意見

- ・ 空き家バンクを利用したい。
- ・ 金額が折り合えば売却も可能である。

#### ○その他の意見

- ・ 家財道具の処理が必要。
- ・ 古民家としての活用が可能と思う。理解ある方に使ってほしい。

## 第4節 国の動向および上位・関連計画の整理

### 1. 国の動向

#### ＜特措法の改正＞

今後も空き家等の増加が懸念されるため、国は空き家等について総合的に対策を強化することを目的として、特措法を改正（令和5年（2023年）12月13日施行）し、「活用拡大」、「管理の確保」、「特定空き家等の除却等」を3本の柱とした対策強化を行っています。

#### （1）活用拡大

##### ア 「空き家等活用促進区域」制度の創設

既存の都市計画法等の規制により十分な活用を図ることが困難であった空き家等に対し、同制度の創設により、用途変更や建替え等の促進を図るものです。

「空き家等活用促進区域」を設定する際は、当該区域における「空き家等活用促進指針」を定める必要があります。具体的には空き家等の活用に関する基本的な事項や空き家等の種類、誘導用途等を定めます。

「空き家等活用促進区域」には以下の対応が考えられます。

##### ・接道規制の合理化

空き家等前面道路が幅員4m未満でも市町村が空き家等活用促進指針に定めた「敷地特例適用要件」に適合する空き家等は、安全確保を前提に建替え、改築等が可能となります。

##### ・用途規制の合理化

各用途地域で制限された建物用途でも、空き家等活用促進指針に定めた「用途特例適用要件」に適合する建物用途への変更が可能となります。

##### ・市街化調整区域内の用途変更

市街化調整区域にあつては、これまで用途の変更を行うためには厳しい制限がされていましたが、空き家等の利活用が進むように、用途変更の許可に際して都道府県知事が配慮することとされました。

イ 自治体や所有者等へのサポート（「空家等管理活用支援法人」の創設）  
市区町村長がNPO法人、社団法人等を「空家等管理活用支援法人」に指定でき、市区町村からの情報提供を受けた所有者との相談や、所有者等への啓発を行うことが可能となるほか、委託を受けて所有者探索、市区町村に財産管理制度の利用を提案できるようになります。

## **（２）管理の確保**

### **ア 管理不全空き家等に対する措置**

放置すれば特定空き家等となるおそれのある「管理不全空き家等」に対し、市区町村長が指導及び勧告ができます。また、勧告された空き家等は、敷地に係る固定資産税の住宅用地特例は解除されます。

### **イ 所有者把握の円滑化**

市区町村が電力会社やガス会社等にある所有者情報の提供を要請できます。

## **（３）特定空き家等の除却等**

### **ア 代執行の円滑化**

「緊急代執行制度」を創設し、除却の緊急性が高いなど、命令等の事前手続を経るいとまがない場合に代執行の実施が可能となります。また、所有者不明時の代執行、緊急代執行の費用は確定判決なしで徴収できます。

### **イ 財産管理人による空き家等の管理及び処分（財産管理制度）**

「財産管理人」の選任請求権は、民法上は利害関係人に限定されていますが、空き家等の適切な管理のために特に必要があると認めるときには、市区町村長も選任請求が可能となります。

### **ウ 状態の把握**

勧告及び命令等を円滑化するため、所有者等への報告徴収権を市区町村が行使できます。

## 2. 上位・関連計画

### ＜市川町総合計画・前期基本計画（案）＞

○計画期間：令和 8 年（2026 年）～令和 12 年（2030 年）

○計画の目的

町の最上位計画として、これまで継続的に行ってきた様々な施策を総合的に見直し、実行を推し進める計画です。

○総合計画でのまちの将来像

総合計画では、まちの将来像として、下のテーマを掲げ、自然と共生しながら安心して暮らせるまちとして、地域産業の活性化と暮らしの質の向上を目指すこととしています。

しごと も くらし も  
ここにあるまち 市川町

以下、空き家に関連する施策について整理します。

#### 基本目標 4-施策 5 脱炭素社会への対応と住環境の向上

○施策内容

危険空き家対策支援

- ・老朽化空き家の所有者に対し、助成制度と専門相談を案内します。倒壊リスクのある建物は指導・助言を実施し、必要に応じて条例に基づく行政代執行も検討します。

#### 基本目標 5-施策 2 安心して暮らせる定住環境の整備

○施策内容

空き家利活用促進の支援策

- ・空き家所有者へのアンケートによる情報収集を強化するとともに、空き家の改修や家財処分に対する支援を含む利活用支援策を継続して実施します。また空き家バンクの登録物件の情報の整理や見やすさなど、利便性の向上に取り組めます。

### <第3期市川町まち・ひと・しごと創生総合戦略（案）>

○計画期間：令和8年（2026年）～令和12年（2030年）

○計画の目的

本町の地方創生を推進し、人口減少対策を進めていくための計画です。

以下、空き家に関連する施策について整理します。

#### 基本目標4 施策1：防災・減災と住環境の向上

- ・近年増えつつある危険な空き家についても、景観の改善、衛生上・保安上の安全確保のためにも、取り壊しも含めて適切な対応を推進します。

#### 主な事業

##### ○空き家等除却支援事業

- ・昭和56年以前に建築した木造住宅等の解体費用の一部を助成します。

##### ・業績評価指数（KPI）

指標名	担当課	基準値 (令和6年度)	目標値 (令和12年度)
老朽危険空き家等除却件数（累計）	住民環境課	3件	10件

## 第5節 これまでの取り組み状況

令和2年（2020年）に「市川町空き家等対策計画」を策定して以降、本町が実施してきた主な取り組みは以下の通りです。

【図表 17】本町が行ってきた取り組み

段階	取り組み項目	取り組み状況 (令和2年度～令和6年度)
発生 予防	1. 空き家の総合的な相談窓口	令和7年7月から「一般社団法人 いちかわ地域活性企画」に、移住定住窓口を設置しており、空き家に関する相談も受付けている。
	2. 空き家の実態調査及び情報のデータベース化	実態調査は実施しているが、データベース化は今後の課題である。
	3. 空き家の所有者等への周知啓発	
	(1) 町ホームページ、広報紙等による情報発信	令和7年3月号広報紙で空き家の特集。広報紙で補助金の案内（5月号）。
	(2) 空き家対策の取り組みに関するパンフレットの作成・配布	未実施。
	(3) 固定資産税納税義務者への周知パンフレットの送付	令和2年度まで実施、それ以降実施していない。
	(4) 専門団体と連携した住まいや相続に関する相談会の開催	未実施。
	4. 住宅の長寿命化等の促進	
	(1) 簡易耐震診断促進事業	実施している。実績数件（所管：建設課）。
	(2) 市川町耐震改修促進事業	実施している。 令和2年度～令和6年度実績なし。 令和7年度以降事業拡充。HPに詳細掲載あり（所管：建設課）。
	(3) 市川町バリアフリー安心すまいる助成事業	令和4年度で終了。 令和4年度1件、令和3年度1件、令和2年度3件（所管：健康福祉課）内容改善を検討。
適切な 管理	1. 空き家等所有者等への周知啓発	
	(1) 町ホームページ、広報紙等による情報発信（再掲）	令和7年3月号広報紙で空き家の特集。広報紙で補助金の案内（5月号）。（再掲）
	(2) 空き家対策の取り組みに関するパンフレットの作成・配布（再掲）	未実施。（再掲）
	(3) 固定資産税納税義務者への周知パンフレットの送付（再掲）	令和2年度まで実施、それ以降実施していない。（再掲）
	(4) 専門団体と連携した住まいや相続等に関する相談会の開催（再掲）	未実施。（再掲）



段階	取り組み項目	取り組み状況 (令和2年度～令和6年度)
	2. シルバー人材センターと連携した空き家管理サービス	
	(1) 中播広域シルバー人材センターと連携した空き家管理サービス	平成30年7月 協定書締結。 現在も実施中。
	(2) ふるさと納税を利用した「空き家草刈り・除草サービス」	実施している。
	3. 適切な管理の促進に向けた取り組み	
	(1) 地域の自主防犯組織による空き家の見守りの支援	仕掛けの検討はできていない。
	(2) 敷地のごみ処理や修繕等空き家の管理に関する相談先の紹介	除草はシルバー人材センターを紹介。 令和7年7月より家財道具の撤去については「いちかわ地域活性化企画」が相談窓口。
	4. 管理不全な空き家の所有者等への対応	
	(1) 管理不全な空き家の除却時における家財道具の整理等への支援の推進	相談にはのるが支援はできていない。
	(2) 老朽空き家除却支援制度の検討	実施できた。
利 活 用 の 促 進	1. 空き家・空き地情報登録制度（空き家バンク）	実施している。
	2. 市川町空き家活用支援事業	実施している。 令和5年度より町単独のメニューも拡充。
	3. 財産管理の支援	
	(1) 相続等の問題で利活用が滞った空き家の流通促進に向けた相談体制の整備	実施できていない。
	(2) 「マイホーム借上げ制度」に関する情報提供	実施できていない。
	(3) 財産管理制度活用に関する情報提供	空き家の苦情があれば、相続放棄者に対して指導を行った。 ただ、民法が改正され、相続放棄者が必ず責任を負うことがなくなった。
	4. 空き家の利活用に向けた環境整備	
	(1) 集会所やコミュニティスペース等、空き家を地域貢献のために有効活用する取り組みへの支援制度の検討	実績なし。
	(2) DIYによるリノベーションを可能とした若者向けシェアハウス等の検討	実績なし。
	(3) 空き家を活用した「住宅セーフティネット制度」の検討	実施できていない。
	(4) 賃貸契約、リフォームの費用・方法、地域との交流等、利活用に関する様々なQ&Aに対する情報提供、支援体制の整備	問い合わせに対し可能な限り情報提供を行っている。
	(5) 災害発生時における空き家の仮住まいとしての活用の検討	具体的に検討できていない。

段階	取り組み項目	取り組み状況 (令和2年度～令和6年度)
	(6) 空き家バンク登録による農地取得条件の緩和	継続中。
管 理 不 全 な 空 家 へ の対策	1. 管理不全な空き家に対する初動対応	住民から苦情があった場合は、所有者に現況の写真を添付し、適切な管理をするよう文書を送付している。
	2. 所有者等への情報の提供、助言	文書を送付し、返事があった方に対しては、相談等に応じている。
	3. 特定空き家等の判断	
	(1) 立入調査	実施していない。
	(2) 特定空き家等の判断	実施していない。
	4. 特定空き家等に対する措置の流れ	
	(1) 助言・指導	特定空き家の指定をしていない。
	(2) 勧告	
	(3) 命令	
	(4) 行政代執行	
	(5) 略式代執行	
	5. 固定資産税等の住宅用地特例の適用除外	
	6. 緊急安全措置	
	7. 特定空き家等の所有者等が所在不明の場合の対応	
	8. 他の法令による規制	
実施体制 の整備	1. 空き家の総合的な相談窓口（再掲）	相談には対応している。
	2. 庁内の実施体制及び役割	計画策定以降実施していない。
	3. 関係団体との連携	連携できているところとできていないところがある。

## 第6節 課題の整理

### 1. 空き家の増加について

- ・近年では空き家の大幅な増加はみられませんが、人口減少や高齢化の進展を踏まえると、空き家の増加が懸念されます。
- ・また、空き家の状態を続ける理由として、固定資産税の住宅用地特例による税軽減を継続するためとする所有者がおられることも、空き家が減少しない要因の一つとなっています。

### 2. 適正な管理の必要性

- ・空き家については、所有者自らによる維持管理が原則となっていますが、所有者が遠方に居住していたり、また高齢化等により、適切な維持管理が困難となっている方もおられます。
- ・空き家を地域の資源としてとらえ、適正に管理することで新たな活用の可能性も高まることから、適正な管理のあり方について検討を図ることが重要です。
- ・また、適切な相続が行われないと、権利関係が複雑になり、所有者の確知が困難になるといった問題が生じています。
- ・空き家の所有者が不明の場合は、適正な管理について促すことが困難となることから、所有者の特定を行うことは特に重要となります。

### 3. 空き家の利活用について

- ・空き家バンクは空き家の利活用を図る上で重要な対策ですが、現状では必ずしも活発な利活用が図られているとはいえない状況です。
- ・接道条件により、建替えが困難となっている空き家などは利用価値が高くないため、利活用が困難となっている空き家もあります。
- ・関係事業者との連携や、市外居住者へのPRを図るなど、空き家バンクの充実に向けた利活用の方法を検討することも重要です。
- ・また、空き家の解体を行うための資金の確保が困難となっている所有者もおられるなど、個々の空き家によって個別の課題も存在しています。

- ・本町では定住促進が大きな課題となっており、空き家を利活用した新規移住者の確保について検討することも重要です。

#### **4. 体制の課題**

- ・空き家所有者の中には、空き家に関する情報の充実を求める方もおられます。所有者の要望や質問に的確に対応するとともに、広く住民に対して、空き家の問題を周知し、空き家となる前から住まいを適正に次世代へ引き継ぐことが重要です。
- ・このために、維持管理のノウハウ、空き家管理を代行するサービスなどの情報、空き家を放置することで所有者に起こり得るリスク、空き家バンクの周知など、空き家の適正な管理を支援するための体制の充実が必要です。

## 第3章 対策の基本方針

### 第1節 空き家対策の基本理念

町民等の生命、身体及び財産の保護並びに良好な生活環境を図るため、管理されていない空き家が、防災・安全、環境、景観等の面から、町民の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、町、空き家の所有者等、関係団体等が連携して、空き家の適切な管理に努めるとともに、地域の資産である空き家を有効活用することにより、町の発展に寄与することを目的として、空き家の活用促進に取り組むものとします。

### 第2節 対策の基本方針

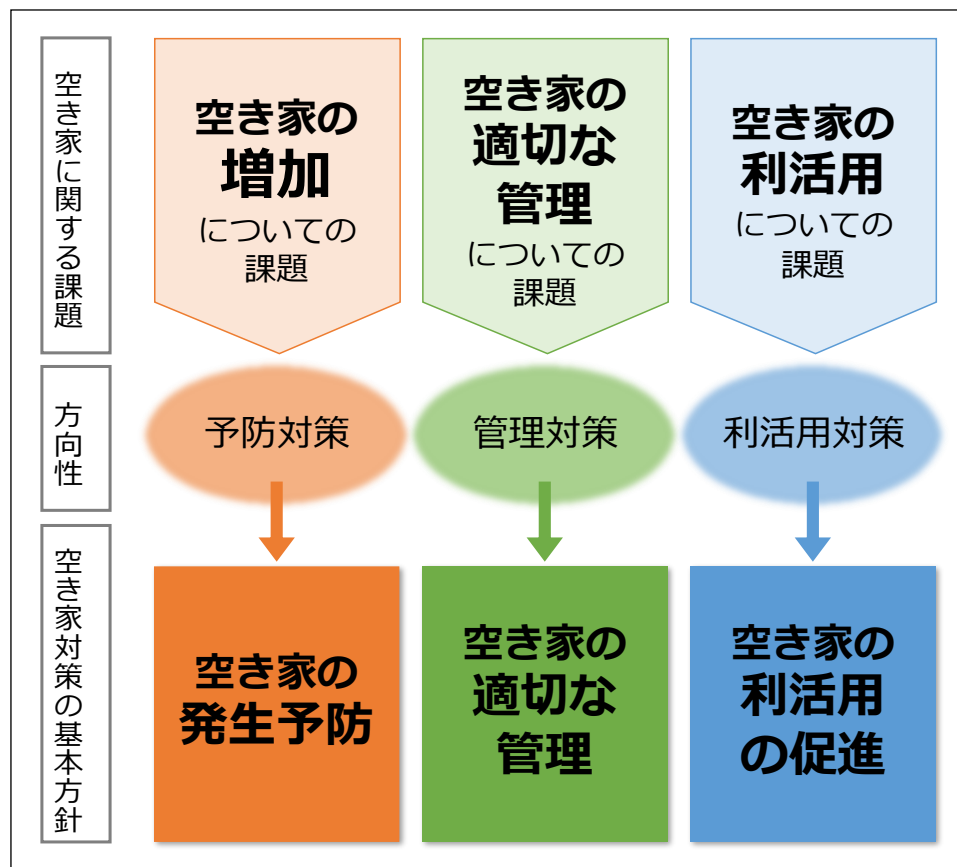
原則として、空き家の適切な管理は所有者等の責任であり、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、自らの責任において適切な管理に努めることが前提です。

しかし、様々な原因により対処できずに管理不全となった空き家が増加しており、こうした空き家は周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼしています。

本町では、管理不全となった空き家の解消のほか、若者・子育て世帯の定住化の促進や地域の活性化につながる空き家の利活用方法の検討など、地域づくりの面においても、空き家問題の解決に向けた継続的な取り組みが必要であると考えています。

そこで、本町の空き家に関する基本方針として、次の3つの方針を定め、空き家対策の具体的な取り組みを実施していきます。

【図表 18】空き家対策の基本方針



## 1. 空き家の「発生予防」

空き家の数が増加すると、地域の魅力や活力も低下し、より一層の少子高齢化や人口減少が進展していきます。

本町では、将来も住み続けられる町として、定住の促進や良好な住環境の維持が重要となっています。

空き家の発生を抑制するために、空き家の所有者等に限らず、住民全体への情報提供や意識啓発を行います。

## 2. 空き家の「適切な管理」

適切な管理が行われている空き家は、直ちに問題とはならず、その後の利活用にもつながります。一方、管理不全な状態となった空き家は、周囲の生活環境に悪影響を及ぼすことになります。

空き家の所有者等に対して適切な管理を促し、管理不全となった空き家につ

いては、所有者等に状態の改善を働きかけるなど、問題解決のための対応を行います。

### 3. 空き家の「利活用の促進」

建物の状態や所有者等の意向等、個々の空き家によって適した利活用方法は異なります。しかし、所有者等の多くは不動産や法律に関する知識や情報が少なく、どうしたらよいか分からないケースも多くみられます。

町で実施している「市川町空き家・空き地情報登録制度」（空き家バンク）や市川町空き家活用支援事業の利用促進を含め、空き家の利活用に向けた様々な環境整備に取り組みます。

## 第4章 空き家対策における施策

### 第1節 空き家の「発生予防」

#### 1. 空き家の総合的な相談窓口

所有者等や地域住民からの空き家に関する相談や問い合わせは、住民環境課生活環境係に「空き家相談窓口」を設置し、総合窓口として対応します（窓口対応、電話、メール等による相談）。

また、空き家の利活用については、「一般社団法人いちかわ地域活性企画」が相談窓口となり対応します。

相談窓口に寄せられた相談や問い合わせは、内容に応じて担当部署を紹介するとともに、専門家による対応が必要な場合は、「ひょうご空き家対策フォーラム\*」との連携を図り、円滑な対応を行います。

※ ひょうご空き家対策フォーラム……兵庫県、神戸市などの地方自治体をはじめ、各種公共公益団体の後援・協力を得て設立された「空き家に関する無料の総合相談窓口」です。

#### 2. 空き家の実態把握及び情報のデータベース化

町民からの空き家に関する相談や情報提供、町が行った調査等により、町内の空き家の数や建物の状態、所有者等による管理状況、相談内容等を記録し、個々の空き家の実態把握に努めます。

また必要に応じ、空き家所有者等に対する意識調査を行い、空き家管理の意向等の把握を行います。

得られた情報は庁内関係部署でデータベースを共有し、空き家所在地の見える化など継続的に情報共有できるルール化を行い、空き家対策の検討・実施に活用します。



### 3. 空き家の所有者等への周知啓発

#### (1) 町ホームページ、広報紙等による情報発信

空き家又は空き家になる可能性のある建物の所有者等に対し、町ホームページ、広報紙等により空き家に関する相談等の情報発信を推進します。

町ホームページについては適宜内容等を見直し、より効果的な情報が周知できるよう努めます。

#### (2) 空き家対策の取り組みに関するパンフレットの作成・配布

県や町の空き家対策の支援等の取り組みを紹介するリーフレットの作成・配布を実施します。

#### (3) 専門団体と連携した住まいや相続等に関する相談会の開催

町内の空き家の所有者、管理者等が抱える悩み・心配事について法律関係・建築関係・不動産関係等の専門家から、相談内容に応じた個別アドバイスを受けることができる相談会の開催を検討します。

#### (4) エンディングノートの作成・配布検討

適正な相続のあり方や、空き家とならない方法等を記したエンディングノートの作成・配布を検討します。

### 4. 住宅の長寿命化等の促進

住み慣れた家で長く安全・快適に暮らせるように、既存の住宅の長寿命化等を促すこともまた、新たな空き家の発生予防につながります。

本町では、「簡易耐震診断促進事業」、「市川町耐震化促進事業」を実施し、建築時期の古い住宅の耐震診断や耐震改修等に対する補助を実施しています。

#### (1) 簡易耐震診断促進事業

昭和 56 年（1981 年）3 月以前に建てられた住宅は、建築基準法の耐震基準が強化される前であるため、耐震性が不足している可能性があります。

このような住宅の場合、住宅所有者の申込みにより、耐震診断員を派遣し建物の耐震性を診断します。（※戸建住宅については、平成 25 年度（2013 年度）より無料です。）

## （２）市川町耐震化促進事業

耐震診断結果により、耐震改修をする場合は、計画策定及び改修工事費の一部を町で補助します。耐震補強により住宅を改築の方が対象となります。

## 第2節 空き家の「適切な管理」

### 1. 空き家の所有者等への周知啓発

- (1) 町ホームページ、広報紙等による情報発信〔前掲〕
- (2) 空き家対策の取り組みに関するパンフレットの作成・配布〔前掲〕
- (3) 専門団体と連携した住まいや相続等に関する相談会の開催〔前掲〕
- (4) エンディングノートの作成・配布検討〔前掲〕

### 2. シルバー人材センターと連携した空き家管理サービス

#### (1) 中播広域シルバー人材センターと連携した空き家管理サービス

高齢や病気、遠方に居住等の理由で、所有者等が空き家を適切に管理できなくなった場合に利用できる空き家の管理代行を行うサービスの拡充に努めます。

#### (2) ふるさと納税を利用した「空き家草刈り・除草サービス」

中播広域シルバー人材センターと連携し、ふるさと納税の寄附の返礼として、町内の空き家の庭の草刈り・除草・清掃サービスを実施しています。

### 3. 適切な管理の促進に向けた取り組み

#### (1) 地域の自主防犯組織による空き家の見守りの支援

地域に存する空き家の見守りについて、自治会等に自主的に新たな地域の課題解決のための取り組みを行ってもらえるような働きかけ、仕掛けを検討します。

#### (2) 敷地のごみ処理や修繕等空き家の管理に関する相談先の紹介

空き家管理サービス事業者等との連携により、見回りや除草等のサービスなど空き家の適切な管理に関して、遠方に居住していても利用できるサービスについて空き家所有者(管理者)へ情報提供を行うことにより空き家の適切な管理を推進します。

【図表 19】 空き家管理サービスの事例

# 空き家片付けサポート

いちかわテラスからの紹介で

## 15%割引

大切にしてきたうちを  
きれいな状態<sup>※</sup>で引き継ぐために。  
不用品処分をサポートします！

### Point 1

うちが片付いて  
いると成約率UP!!

購入希望者が内覧するときに  
うちが片付いていると成約  
率が高くなります！

### Point 2

町の補助金を活用すると  
さらにお安く！

「市川町空き家片付け支援事業」  
を活用することで、最大10万円  
の助成を受けることができます！

### Point 3

女性スタッフが無料で  
見積りに伺います！

女性スタッフが見積もりに伺い  
ますので、一人暮らしの方でも  
安心してご利用いただけます！

### こんな人におすすめ！

- 家をまるごと片付け・処分したい！
- 仏壇・遺品を整理したい！
- 家族だけでは不用品処分ができない...

### 紹介割適用の条件(両方満たすこと)

- ① 市川町内に空き家を所有している方
- ② いちかわテラスで紹介用紙を受け取った方

問い合わせ

0790-26-1040

いちかわテラス

一般社団法人 いちかわ地域活性企画

〒679-2315 市川町西川辺715 いちかわテラス

MAIL terrace@ichikawa.or.jp

電話 0790-26-1040 (定休日：火・木)

公式HP

提携業者

誠光産業株式会社  
市川町小谷191番地

## 4. 管理不全な空き家の所有者等への対応

### (1) 管理が困難な空き家の除却時における家財道具の整理等への支援の推進

倒壊など危険性の高い老朽化した空き家や管理が困難な空き家に対しては、建物の除却を促進させるため、空き家所有者からの家財等の整理や分別、処理等に関する相談や指導を推進します。


### (2) 老朽危険空き家除却支援制度の推進

地域住民等に悪影響を及ぼす可能性を有する管理不全状態にある老朽空き家に対し、空き家所有者等の自主的な除却を促進するため、本町の実態に則した老朽危険空き家除却支援制度を創設しました。

今後さらに補助内容を精査し、補助内容の拡充に努めます。

【図表 20】市川町老朽危険空き家除却支援制度

### ■市川町老朽危険空き家除却支援制度（令和7年度時点）



#### 老朽危険空き家の除却費用を補助します

～市川町老朽危険空き家除却支援事業補助金～

市川町では、町民等の生命、身体及び財産の保護並びに良好な生活環境の保全を図るため、倒壊のおそれのある危険な状態の空き家を除却しようとする者に対し、除却費用の一部を補助します。

#### 補助金額

老朽危険空き家の除却工事費の2分の1（限度額33万3千円）

#### 補助対象者

①老朽危険空き家所有者。  
所有者が死亡している場合は、所有者の法定相続人  
②老朽危険空き家の存する土地の所有者（当該老朽危険空き家の所有者から解体撤去について同意を得た者に限る。）

#### 補助要件

①一戸建ての住宅等で、その過半が居住の用に供されていたもの  
②敷地周辺に及ぼす危険性が著しいと認められるもの  
③所有権以外の権利が設定されていないものであること  
④法人その他の団体が所有するものでないこと

## 第3節 空き家の「利活用の促進」

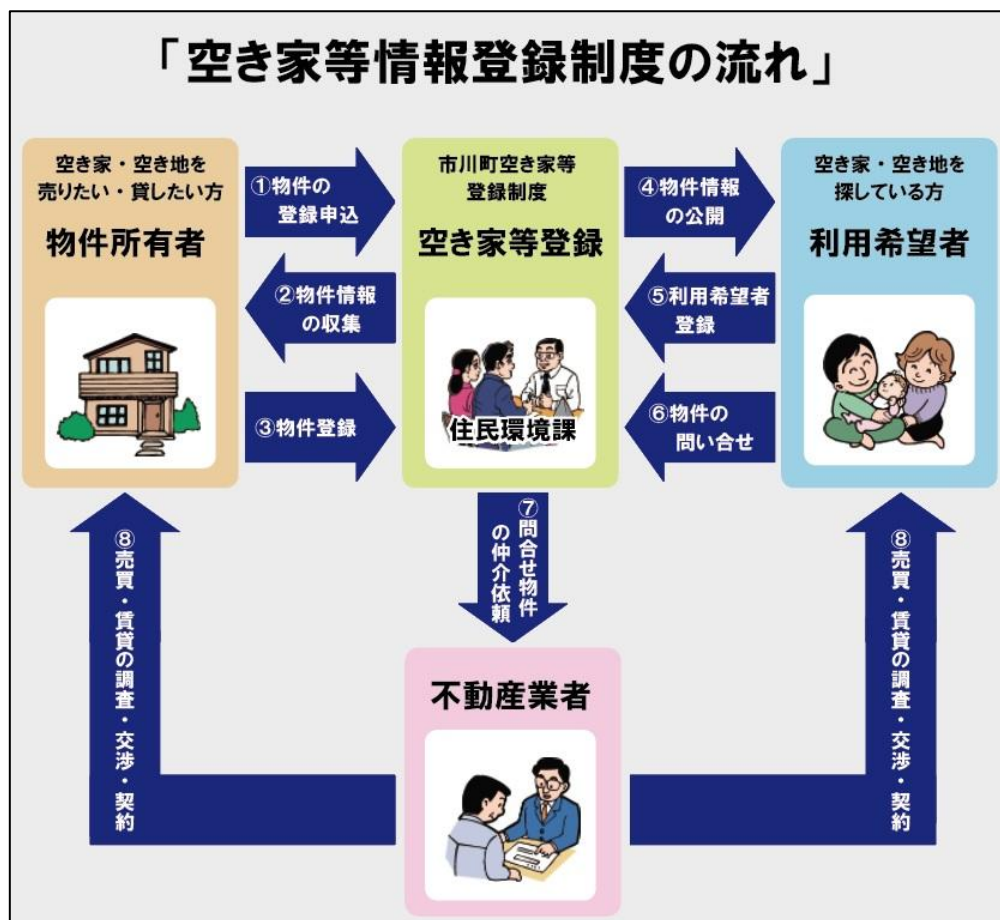
### 1. 市川町空き家・空き地情報登録制度（空き家バンク）

本町では、町内における空き家・空き地を有効活用することにより、地域の活性化を図り、町への移住定住を促進することを目的として、「一般社団法人いちかわ地域活性企画」により、「市川町空き家・空き地情報登録制度」（空き家バンク）を運営・実施しています。

空き家や空き地の賃貸・売却を希望する所有者等からの申込みにより、登録された物件情報を町ホームページ等に掲載し、利用を希望する人に情報提供しています。

今後さらに残置物の整理や、登録空き家の内観を動画として利用希望者に提供するなど、空き家バンクの充実を図ります。

【図表 21】「市川町空き家・空き地情報登録制度」イメージ図



## 2. 市川町空き家片付け支援事業

市川町内の空き家を有効に活用し、移住及び定住の促進による地域活性化を図るために空き家バンクに登録した又は登録しようとする物件の家財道具の処分に関する経費の一部を支援しています。この事業を今後も継続し、さらなる利用促進を目指して周知を図ります。

## 3. 市川町空き家活用支援事業

兵庫県及び本町では、空き家の有効利活用や地域の活性化を図るため、一戸建ての空き家を住居、事業所又は地域交流拠点として利活用する場合、改修工事費等について補助を実施しています。

- 対象となる建築物：空き家期間が概ね6カ月以上の一戸建ての住宅
- 対象者：空き家を改修し、住居等として利活用しようとする者

【図表 22】兵庫県・空き家活用支援事業

ひょうごの空き家を改修するなう


令和7年度

**「空き家活用支援事業」**

～住宅・事業所・地域交流拠点への活用を支援します～

令和7年4月14日(月)から  
市町窓口にて受付開始!

注) 先着順ですので手続上限に達し次第終了します。



◆◆◆◆◆ 主な補助対象条件 ◆◆◆◆◆

**地 域**


□兵庫県のうち、次の地域以外の地域  
●神戸市<sup>※1</sup>、姫路市<sup>※2</sup>、西宮市・尼崎市・明石市<sup>※1</sup>  
※1: 神戸市東灘区、姫路市城ヶ石の一部や区域においては、事業所型・地域交流拠点型で活用する場合に対象となります。  
※2: 姫路市の田舎甲府、石屋町、夢野町、姫路町の区域は対象となります。  
●市街化区域<sup>※3</sup>  
※3: 古川町の田舎甲府(姫路市)、淡路町(加東市)、姫路町(三木市)、御津町(たつの市)や市街化区域は対象となります。

**空 家**

□一戸建て住宅の空き家or共同住宅の空き戸のうち、以下の全てに該当するもの  
●空き家期間が6箇月以上であるもの、もしくは空き家バンクに登録されているもの  
●築20年以上経過したもの  
●台所、浴室、便所の水回り設備のいずれかが10年以上更新されていないもの  
●耐震性能があるもの<sup>※4</sup>  
※4: 耐震診断の結果、耐震に適合しない場合は、改修工事にもあわせて耐震改修する場合も可。  
●「土砂災害特別警戒区域」、「災害危険区域」等に位置していないもの

**制 約**

□補助事業の完了後、10年以上活用すること



申請後、交付決定を受けた後に工事開始・工事着手としてください。  
(交付決定前に契約されたものは申請を受け付けることができません。)

兵 庫 県



## 4. 財産管理の支援

### (1) 相続等の問題で利活用が滞った空き家の流通促進に向けた相談体制の整備

法律関係の専門団体との連携を図り、空き家の相続問題等の解決を促し、流通促進を図ります。

### (2) 財産管理制度活用に関する情報提供

相続放棄等により所有者が不明な空き家等について、財産管理制度の活用（相続財産・不在者財産）に関する情報提供を実施します。なお、相続放棄者に対しては、民法上の管理義務について指導し、空き家等の適切な管理を促します。

## 5. 空き家の利活用に向けた環境整備

### (1) 集会所やコミュニティスペース等、空き家を地域貢献のために有効利活用する取り組みへの支援制度の検討

空き家の増加は、地域コミュニティの希薄化や地域活力の低下を招き、また、放置すれば周辺生活環境や安全性を悪化させるものです。これに対し、兵庫県では「空き家活用支援事業」により、一戸建ての住宅の空き家や共同住宅の空き住戸を住宅、事業所又は地域交流拠点として改修する際、改修工事費の一部を助成しています。本町においても、同制度の普及を推進します。

### (2) DIYによるリノベーションを可能とした若者向けシェアハウス等の検討

本町への若年層の移住を促進するため、空き家所有者から空き家の改築に関する了解を得た上で、DIYによるリノベーションを前提とした空き家のシェアハウスとしての利活用を検討します。

### (3) 住宅インスペクションの啓発検討

空き家等の活用を図るために、空き家の住宅としての性状をあらかじめ公表することも重要です。住宅の劣化状況や改修すべき箇所、費用などを調査する建物状況調査（インスペクション）の普及啓発に努めることで、本町の中古住宅市場の活性化の推進を図ります。



#### (4) 大学等との連携

地域の課題に対し、地域住民と大学等が連携し、協働して取り組む方法について、事例も参考にしながら連携の可能性について検討します。

## 第4節 老朽化した危険空き家への対策

空き家は、第一義的には所有者等に管理責任がありますが、老朽化した危険空き家は、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすことが懸念されます。

本町では、特措法に定める規定に基づき、町民の安全・安心を守るために、町内における老朽化した危険空き家の状態や周辺への影響の度合い、危険の切迫性等を総合的に判断し、必要な措置を実施します。

### 1. 老朽化した危険空き家に対する初動対応

地域住民からの相談や情報提供、空き家の実態調査等により、老朽化した危険空き家を把握した場合は、町職員による外観目視での現地調査や写真撮影に加え、地域住民への聞き取り等を行い、空き家の状態や周辺への影響の度合い等の状況把握を行います。

また、不動産登記簿情報や固定資産税の課税情報等により、老朽化した危険空き家の所有者等を特定します。

### 2. 所有者等への情報の提供、助言

1. の結果、改善が必要と認められる場合は、特措法第12条に基づき、所有者等に連絡を取って、空き家の現状を伝えるとともに、今後の改善に向けて適切な管理を促すために、情報の提供や助言を行います。

特に管理不全空き家等とならないよう、この段階での所有者等へ空き家の適正な管理のあり方についての理解を促すよう努力します。

その際、所有者等の事情（改善に向けた考え、処分や利活用の意向等）や空き家の状況（建物や敷地、接道等）等、個々の事情の把握に努め、的確な解決策を講じることができるよう、庁内関連部署と横断的に情報共有を行います。

### 3. 管理不全空き家等の判断

#### （1）立入調査

特措法第13条では、管理不全空き家等の措置（助言・指導、勧告）の施行に必要な限度において、町職員又はその委任した者に、当該空き家と認めら

れる場所に立ち入って調査をさせることができると規定しています。

所有者等に情報の提供や助言をしても改善がみられない場合は、特定空き家等に該当するかを判断するために、敷地内に立ち入って状態を詳しく調査し、必要に応じて建物内部の柱や梁等の状況を確認する等、必要な限度の範囲で立入調査を行います。

## （２）管理不全空き家等の判断

管理不全空き家等の判断については、「管理不全空家及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」の判断基準及び「市川町空き家等の適正な管理に関する条例施行規則」をもとに、本町で定めた「市川町管理不全空き家等判断基準」により、その空き家の状態、周辺へ及ぼす悪影響の程度や危険の切迫性などを考慮して、庁内関係部署と協議を行い、総合的に判断します。

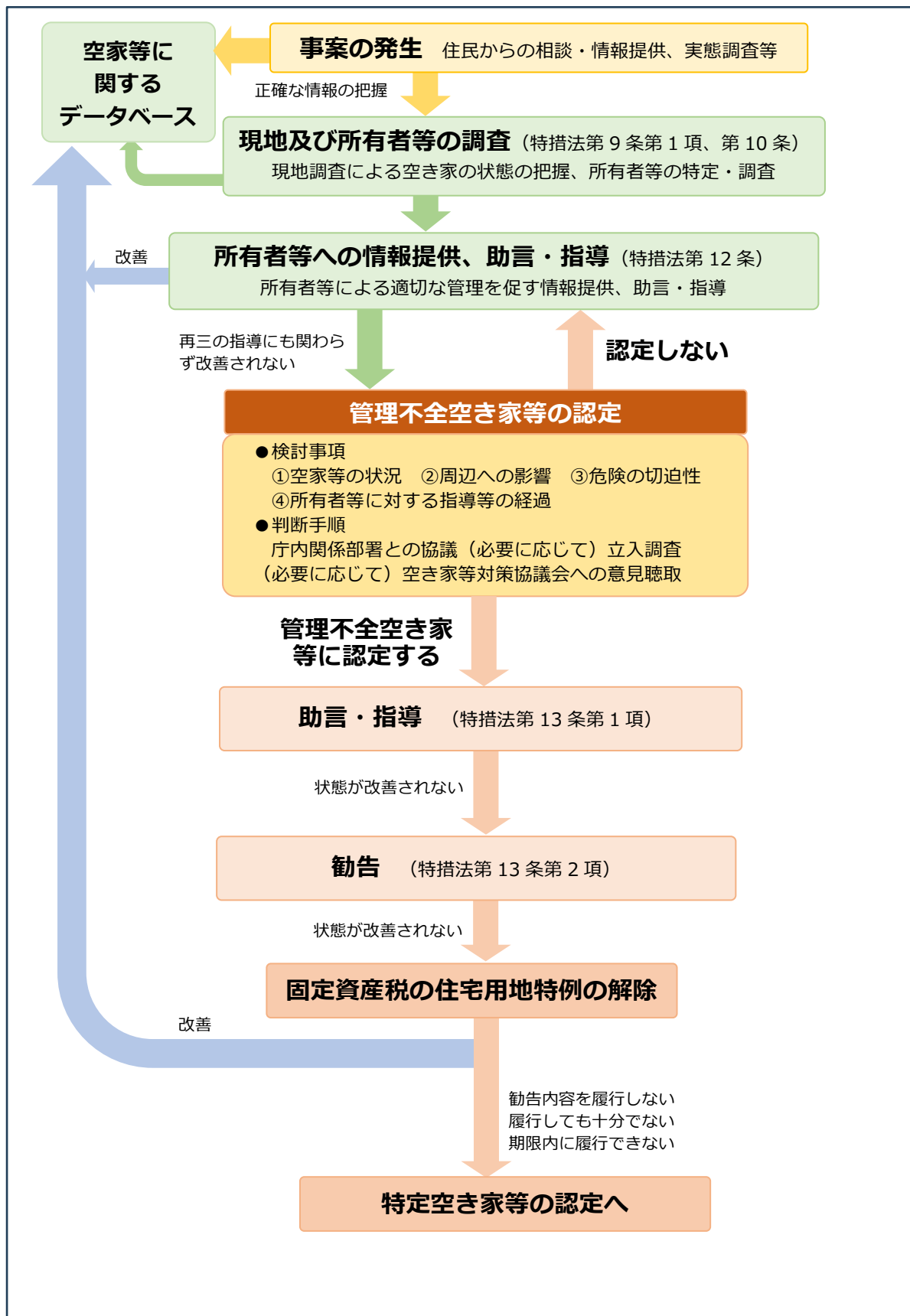
## （３）助言・指導（特措法第 13 条第 1 項）

管理不全空き家等の所有者等に対し、対象となった管理不全空き家等について、除却、修繕、立木竹の伐採その他、周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言・指導を行います。

## （４）勧告（特措法第 13 条第 2 項）

助言・指導を行っても、所有者等による管理不全空き家等の状態が改善されない場合、その助言・指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて必要な措置を講ずるよう勧告を行います。なお、勧告したものについては、改善されるまで固定資産税の住宅用地に係る特例が解除されます。

【図表 23】管理不全空き家等に対する措置のフロー（参考）



## 4. 特定空き家等に対する措置の流れ

管理不全空き家として勧告を行っても改善が認められない場合は、特措法に基づき、特定空き家として助言・指導、勧告、命令、代執行を行うことで、安全性の確保を図ります。

### (1) 特定空き家等の判断

特定空き家等の判断については、「特定空き家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」の判断基準及び「市川町空き家等の適正な管理に関する条例施行規則」をもとに、本町で定めた「市川町特定空き家等判断基準」により、その空き家の状態、周辺へ及ぼす悪影響の程度や危険の切迫性などを考慮して、庁内関係部署と協議を行い、総合的に判断します。

### (2) 助言・指導（特措法第 22 条第 1 項）

特定空き家等の所有者等に対し、対象となった特定空き家等について、除却、修繕、立木竹の伐採その他、周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言・指導を行います。

### (3) 勧告（特措法第 22 条第 2 項）

助言・指導を行っても、所有者等による特定空き家等の状態が改善されない場合、その助言・指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて必要な措置を講ずるよう勧告を行います。なお、勧告したものについては、改善されるまで固定資産税の住宅用地に係る特例が解除されます。

### (4) 命令（特措法第 22 条第 3 項）

勧告を受けた所有者等が、正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期間を付けて、その勧告に係る措置をとることを命令します。空き家等の所有者等が命令に従わない場合、50 万円以下の過料に処されます。

### (5) 行政代執行（特措法第 22 条 9 項）

命令した措置が履行されないときや、履行しても十分でない場合等には、行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）の規定に基づき、所有者等に代わり、本町自ら所有者等が行うべき行為を実施し、又は本町が委任した第三者

が実施します。なお、行政代執行に要した一切の費用は、その特定空き家等の所有者等が負担することになります。

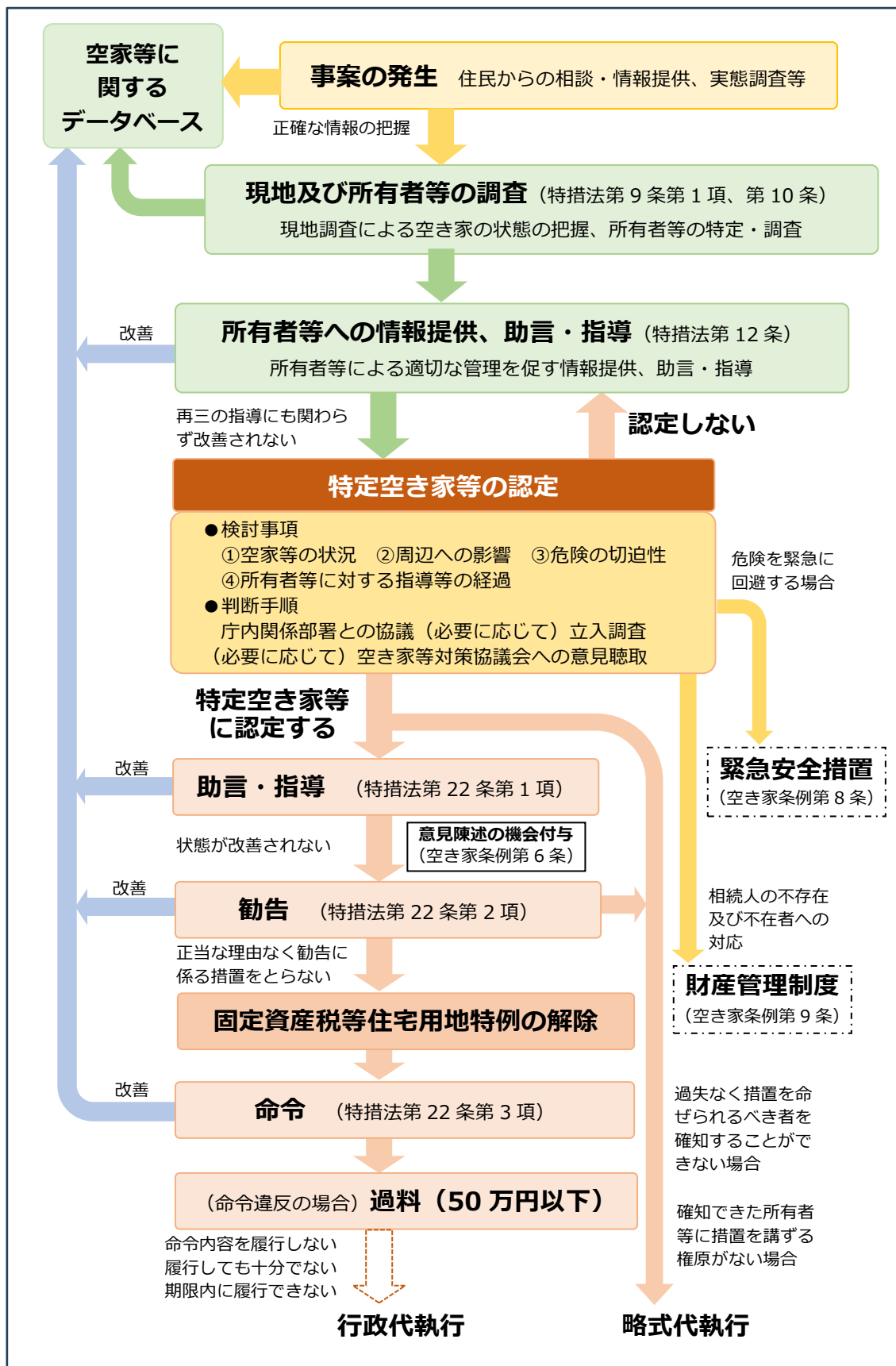
#### (6) 略式代執行（特措法第 22 条第 10 項）

勧告に係る措置を命令する場合において、過失なくその措置の命令を受け  
るべき者を確知できない場合（過失なく助言若しくは指導又は勧告を受ける  
べき者を確知することができないために、命令することができないときを含  
む。）は、本町が自らその者が行うべき措置を実施し、又は本町が委任した第  
三者が実施します。

#### (7) 緊急代執行（特措法第 22 条第 11 項）

災害その他非常の場合において、保安上著しく危険な状態にあり、必要な  
措置を命ずるいとまがないときは、緊急代執行を行うことができます。

【図表 24】特定空き家等に対する措置のフロー（参考）




## 5. 固定資産税の住宅用地特例の適用除外

特措法第 22 条第 2 項の規定に基づき、特定空き家等の所有者等に対して必要な措置をとることを勧告した場合、その特定空き家等に係る敷地について固定資産税の住宅用地特例の対象から除外します。

【図表 25】固定資産税の住宅用地特例の適用除外

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	特例による課税標準額
		固定資産税
小規模住宅用地	住宅 1 戸につき 200 ㎡までの部分	評価額×1/6
一般住宅用地	住宅 1 戸につき 200 ㎡を超える部分 (家屋の床面積の 10 倍まで)	評価額×1/3



管理不全空き家及び  
所有者等に対し勧告がされた  
特定空き家等の敷地

適用除外

## 6. 緊急安全措置

空き家条例により、特定空き家等が町民等の生命、身体又は財産に対する重大な被害を与えることが明らかな状態であって、緊急に危険を回避する必要があると認めるときは、所有者等の同意を得て当該被害を防止するために必要最小限度の措置を講じます。なお、所有者等が負担すべき費用は、町が所有者等から徴収することができます。

## 7. 特定空き家等の所有者等が所在不明の場合等の対応

空き家条例では、特定空き家等の相続人が明らかでない場合、又は、特定空き家等の相続人の全部又は一部が民法第 25 条第 1 項に規定する不在者である場合で、特措法の目的を達成するために必要であると認める場合は、相続財産管理人又は不在者財産管理人の選任に必要な手続きをとることができるよう規定を設けています。

令和 5 年の民法の改正により、必要に応じて町も申立人となり選任請求ができるようになりました。空き家等の所有者が不明な場合など、空き家等の修繕や処分を行える財産管理制度の活用を検討します。



## 8. 他の法令による規制

適切に管理されていない空き家に対しては、特措法や空き家条例に限らず他の法令（建築基準法、消防法、道路法、災害救助法、廃棄物処理法等）により必要な措置を講じられる場合が考えられます。それぞれの法令の目的に沿って適切な措置を講じ、その際、必要に応じて関係部署との連携を図るものとします。

【図表 26】空き家対策の指導に関する関係法令

他法令による規制	内容	
建築基準法に基づく保安上危険な既存不適格建築物等に対する措置	制度根拠	建築基準法第9条の4、第10条
	<p>①特定行政庁は、そのまま放置すれば保安上危険となり、又は衛生上有害となるおそれがある既存不適格建築物等について、必要な指導及び助言をすることができる。</p> <p>②特定行政庁は、特殊建築物等のうち、そのまま放置すれば著しく保安上危険となる恐れがある既存不適格建築物等について、必要な措置を勧告でき、当該措置がとられなかった場合で特に必要と認めるときは命令をすることができる。</p> <p>③特定行政庁は、現に著しく保安上危険な既存不適格建築物等について必要な措置を命令することができる。</p> <p>④上記命令に基づく措置が講じられないとき等は代執行ができる。</p>	
所有者不明土地の利用の円滑化に関する特別措置	制度根拠	所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法第6～37条
	<p>○都道府県知事の裁定により、簡易建築物・朽廃建築物がある所有者不明土地について、地域住民その他の者の共同の福祉又は利便の増進を図るために行われる事業（事業主体は限定されない）のため、上限10年間又は20年間の土地使用権を設定できるほか、土地収用法の事業の認定を受けた収用適格事業のため、当該土地の所有権等を収用等することができる。</p> <p>○空き家が存する管理不全所有者不明土地について、その周辺の土地に対して災害又は悪影響を発生させるおそれがある場合、市町村長が勧告・命令・代執行や、管理命令の請求により対応することができる。</p>	
道路法に基づく禁止行為等に対する措置	制度根拠	道路法第43条、第44条、第47条の21・第48条、第71条第1項・第3項
	<p>○沿道区域における土地等の管理者の損害予防義務</p> <p>○道路保全立体区域内の制限</p> <p>○道路管理者等の監督処分</p> <p>⇒ 空き家の敷地内の立木や工作物等が道路施設内に越境し、交通に支障を及ぼしている場合等における適用が想定される。</p>	
消防法に基づく火災の予防のための措置	制度根拠	消防法第3条、第5条、第5条の3、第9条
	<p>○消防長、消防署長その他の消防吏員は、火災の予防に危険であると認める場合に、みだりに存置された燃焼のおそれのある物件の除去等を所有者等に命ずることができる。</p> <p>○消防長又は消防署長は、建築物の構造又は管理等の状況について、火災の予防に危険であると認める場合に、建築物の改修等を所有者等に命ずることができる。</p> <p>○火災の予防のために必要な事項は、政令で定める基準に従い市町村条例でこれを定める。</p> <p>一般的に、市町村条例において、空き家に対する放火火災の防止を目的として、以下の措置を所有者等に義務付けている。</p> <p>○空き家の所有者等は、当該空き家への侵入の防止、周辺の燃焼のおそれのある物件の除去その他火災予防上必要な措置を講じる。</p>	

他法令による規制	内容	
災害対策基本法に基づく応急公用負担等	制度根拠	災害対策基本法第 64 条
		<p>○市町村長は、災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合であり、かつ、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めた場合は、他人の土地、建物その他の工作物を一時使用し、又は物件を使用し、若しくは収用することができる。</p> <p>○市町村長は、災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合であり、かつ、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めた場合は、災害を受けた工作物又は物件で応急措置の実施の支障となるものの除去等を行うことができる。</p> <p>⇒ 雪下ろしのために当該空き家に立ち入ること等が想定される。</p>
災害救助法に基づく救助	制度根拠	災害救助法第 4 条第 10 号、災害救助法施行令第 2 条第 2 号
		<p>○災害救助法に基づく救助として、災害によって住居又はその周辺に運ばれた土石、竹木等で、日常生活に著しい支障を及ぼしているものを除去することができる。</p> <p>⇒ 例えば、都道府県知事は、当該市町村に災害救助法を適用した場合で、空き家等の管理者が不明であったり、管理者自らの資力では除雪を行えない等により、倒壊して隣接する住家に被害が生じるおそれがある場合、災害救助法に基づく障害物の除去として除雪することが想定される。ただし、後日、空き家等の所有者が判明した場合は、所有者に除雪に要した経費を請求することが原則。</p>

資料：国土交通省・総務省「空き家等対策に係る関連施策等（個票）」  
（令和 5 年（2023 年）12 月）

## 第5節 実施体制の整備

### 1. 空き家の総合的な相談窓口

所有者等や地域住民からの空き家に関する相談や問い合わせは、住民環境課生活環境係に「空き家相談窓口」を設置し、総合窓口として対応します（窓口対応、電話、メール等による相談）。

また、空き家の利活用については、「一般社団法人いちかわ地域活性化企画」が相談窓口となり対応します。

相談窓口に寄せられた相談や問い合わせは、内容に応じて庁内の担当部署を紹介するとともに、専門家による対応が必要な場合は、「ひょうご空き家対策フォーラム」との連携を図り、円滑な対応にあたります。

### 2. 庁内の実施体制及び役割

空き家に関する問題は、分野横断的で多岐にわたるため、庁内関係部署が連携して、総合的かつ効果的に空き家対策に取り組めます。

### 3. 自治会との連携

身近な空き家の状況に日頃から接している自治会との連携を強め、空き家に関する情報を共有し、発生の抑制や適正管理などについて、の協働のありかたについて検討します。

## 4. 関係団体との連携

専門的相談を含め、空き家に関する幅広い相談に適切に対応するため、各専門家団体、関係機関、民間団体と連携して、問題の早期解決・改善に努めます。

【図表 27】 関係団体との連携（参考）

関係団体等	連携及び協力
一般社団法人 兵庫県宅地建物取引業協会 姫路支部	○市川町空き家・空き地情報登録制度における協力 ○空き家の売買、賃借に関する相談、空き家の有効活用方法についての提案
一般社団法人 兵庫県建築士事務所協会	○空き家に関する改修や耐震診断等に関する相談 ○目的に応じた適切な改修、リフォーム計画の提案
兵庫県弁護士会	○相続上の争いがある場合や所有者が不明の場合等、空き家を取り巻く法律問題全般の相談
兵庫県司法書士会	○権利登記に関する相談及び調査 ○成年後見制度、財産管理人制度についての相談
兵庫県土地家屋調査士会	○表題登記に関する相談及び調査 ○土地、家屋に関する調査及び測量、筆界特定手続等
公益社団法人 兵庫県不動産鑑定士協会	○空き家やその敷地に関する物件調査や資産価値の判定
ひょうご空き家対策フォーラム	○不動産取引、改修、解体、不動産登記に関する相談
自治会	○空き家に関する情報の提供、地域による見回り等
中播広域シルバー人材センター	○空き家の見回りや除草等に関する適正管理

## 資料編

資料 1 空家等対策の推進に関する特別措置法

資料 2 空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針  
【概要】

資料 3 「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針  
(ガイドライン) 【概要】

資料 4 市川町特定空き家等判断基準

資料 5 市川町空き家等の適正な管理に関する条例

資料 6 市川町空き家等の適正な管理に関する条例施行規則